



10° REPARTO INFRASTRUTTURE

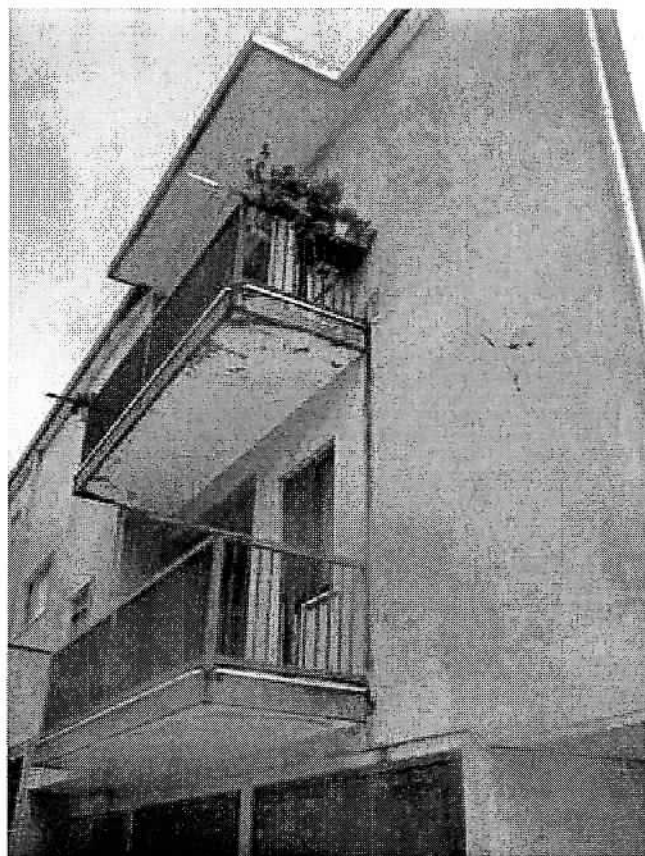
- Via Metastasio 99 – 80125 Napoli -

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

ASGC ENA 0181

Strada Comunale Cupa dell'Arco, 40-40/A Int. 3 Piano secondo

80144 NAPOLI



Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

2. UBICAZIONE

3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE

4. DATI CATASTALI

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

7. SITUAZIONE LOCATIVA

ALLEGATI

Scheda riassuntiva

Data sopralluogo:

Indirizzo:

Strada Comunale Cupa dell'Arco, 40 e 40/A - 80144

Napoli

Descrizione:

Trattasi di alloggio al piano secondo, interno 4 di un edificio a 3 piani fuori terra, costituito da una struttura in cemento armato (per la parte strutturale orizzontale) e copertura piana non calpestabile

Data di costruzione dell'edificio:

1987;

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: *Il complesso, almeno nell'ultimo decennio, non è stato oggetto di manutenzione straordinaria o strutturale, ma bensì di ordinaria manutenzione;*

Consistenza unità immobiliare:

142.00 mq.

Attuale uso unità immobiliare:

alloggio libero;

Identificativi catastali:

*Comune di NAPOLI, foglio SEC/3 P.LLA 933
SUB.13, SUB 2 E SUB 8*

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Con riferimento alle attività previste dall'art.6 comma 5 del D.M. n. 112 del 18/05/2010 "Regolamento per l'attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all'art. 2, comma 629, della Legge 24/12/2007 n. 244" e s.m.i., il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini della determinazione del valore di mercato, dell'unità immobiliare (codice identificativo Ministero della Difesa n. **ENA0181 - CODICE BUDGET 4712**) sita, al piano secondo del fabbricato ubicato nel **Comune di Napoli, alla Strada Comunale Cupa dell'Arco,40-40/A.** *L'unità immobiliare presenta box auto e cantinola di pertinenza esclusiva (SUB 2 e SUB 8).*

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona periferica e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale *transitano* le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità non è agevole in quanto l'unica strada a servizio dell'immobile è a doppio senso di circolazione ma di dimensioni tali da non consentire il transito contemporaneo di due veicoli. Nelle immediate vicinanze dell'immobile non sono presenti uffici pubblici di interesse primario.

La zona è scarsamente *dotata* di aree pubbliche di parcheggio.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che non presenta particolari caratteristiche di panoramicità in quanto ubicato in zona di prevalente edilizia popolare ed al tempo stesso non è ubicato in zona di particolare interesse commerciale e immobiliare.

L'unità immobiliare risente di elementi negativi connessi alla posizione in quanto la viabilità è compromessa dalla limitatezza in larghezza.

Confini

L'immobile confina con altra proprietà su tre lati (ovest,nord,est), con Caserma Bighelli e con Strada Comunale Cupa dell'Arco a sud.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato costruito nel 1987 e non ha un particolare pregio.

Allo stato attuale è delimitata da un muro di cinta perimetrale con sopraelevazione in recinzione metallica, accesso carraio, pedonale e pertinenze accessorie esclusive.

Si eleva per n. 3 piani fuori terra, aventi destinazione d'uso abitativa.

Almeno nell'ultimo ventennio, sia l'edificio che la sola unità immobiliare, non sono stati interessati ad eventuali ristrutturazioni.

In relazione al livello di piano dell'unità immobiliare ed alla presenza dell'ascensore, barrare la casella di interesse.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore	
seminterrato	
rialzato	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	
Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
seminterrato	
terreno	
primo	
secondo	X
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

- L'immobile è costituito da una struttura a tre piani fuori terra a base rettangolare, realizzata con struttura in cemento armato (per la parte strutturale orizzontale), con copertura piana non calpestabile;
- Le facciate sono in intonaco ordinario con tinteggiatura a tinta chiara;
- Le scale condominiali sono pavimentate in marmo o pietra naturale in tinta;
- Ogni unità immobiliare è composta da almeno 3 vani più servizi e presentano finiture ordinarie al loro interno;
- Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato non a taglio termico (anche per le parti comuni ad es. l'androne d'accesso principale), mentre i portoncini d'ingresso ai vari alloggi sono in legno tamburato verniciato;
- Le finiture sono di tipo ordinario con tinteggiature a base di calce sui soffitti interni e lavabile traspirante sulle pareti interne.
- Il fabbricato ha pertinenze di aree a verde nella parte perimetrale all'edificio.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

è composta da nr 4 vani, cucina, 2 servizi igienici e un ripostiglio, oltre che da un ingresso ed un disimpegno;

gli infissi sono in alluminio anodizzato non a taglio termico per la parte esterna mentre sono in legno tamburato verniciato (bussole interne);

I pavimenti interni all'alloggio sono prevalentemente in ceramica, cotto o gres porcellanato;

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

Impianti elettrici: elettrico, telefonico e citofonico;

Impianti idrico-termo-sanitari: idrico, riscaldamento, gas e fognario.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

Impianti elettrici: elettrico, telefonico e citofonico;

Impianti idrico-termo-sanitari: idrico, gas, riscaldamento e sanitari autonomo con caldaia murale a gas metano.

L'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).
(vds dichiarazione Allegato nr 4).

Stato manutentivo dell'edificio

L'immobile è stato oggetto di manutenzione ordinaria soprattutto nella parte interna, e comunque presenta delle carenze nella parte condominiale tipo l'esigenza di rifare la copertura sul tetto, riprendere le facciate in alcuni punti in quanto presentano lesioni diffuse (in alcuni punti anche passanti) e rifare l'intonaco sui frontalini dei balconi.

Gli impianti elettrici interni sono stati revisionati ed adeguati da più di dieci anni.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	☒
Stato manutentivo scadente	

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni	☒	
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico		X
Copertura	☒	
Scale, e parti comuni		X
Impianto di riscaldamento centralizzato		
Ascensore		

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- Gli infissi, sia interni che esterni sono in discrete condizioni;
- I pavimenti sono prevalentemente di ceramica, cotto o gres porcellanato e comunque in discrete condizioni;
- Le finiture delle pareti e soffitti interni sono di tipo ordinario con tinteggiatura a pittura lavabile ed a base di calce, e presentano delle lesioni di assestamento nelle pareti di tamponatura;
- L'impianto elettrico è rispondente alla normativa vigente e senza particolari situazioni deficitarie (trattasi di edificio realizzato in epoca recente e con impianti conformi alla L.46/90);
- L'impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti) sono in condizioni discrete e comunque efficienti;
- L'impianto termico è costituito da riscaldamento autonomo (caldaia murale a gas) ed è in buone condizioni;
- La copertura del tetto piano è in manto bituminoso che consente l'infiltrazione di acque piovane in alcuni punti.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni		X		
unità immobiliare oltre 40 anni				

(barrare la casella di interesse)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Pavimenti		X
Pareti e soffitti	X	
Infissi esterni		X
Infissi interni		X
Impianto elettrico		X
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X
Impianto termico		X

Servitù attive e passive

Sia che per l'edificio che per le singole unità immobiliari, non vi è alcuna servitù attiva o passiva..

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di Napoli – Comune di Napoli come di seguito riportato.

Catasto Terreni							
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	R. D. [€]	R. A. [€]

Catasto fabbricati						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
Sec/3	933	13	A/2	7	7,5	890,89
Sec/3	933	2	C/6	6	25	117,71
Sec/3	933	8	C/2	5	2	9,09

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

L'immobile è situato in un contesto urbanistico a prevalenza di edilizia popolare e non ha i vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42;

SUPERFICIE CONVENZIONALE

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m ²)	142,00
Superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	25,00
Superficie catastale cantinola di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	2,00

6. SITUAZIONE LOCATIVA

Utente/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)
ALLOGGIO LIBERO		

ALLEGATO N°1

Documentazione fotografica

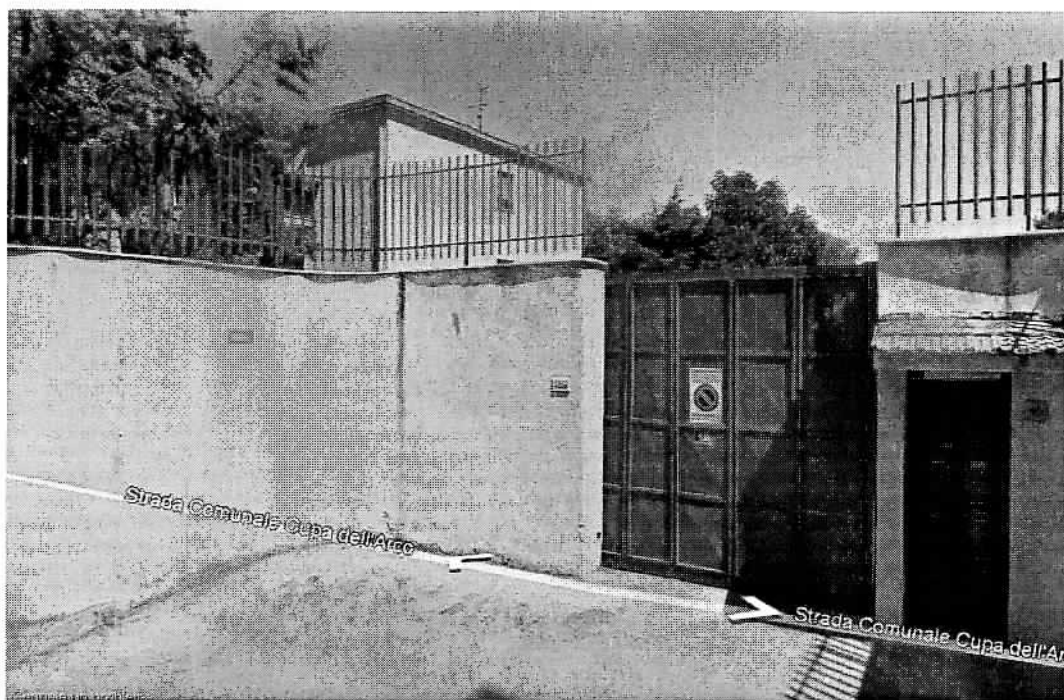


Foto n° 3 – Vista dell’immobile dal cancello carraio

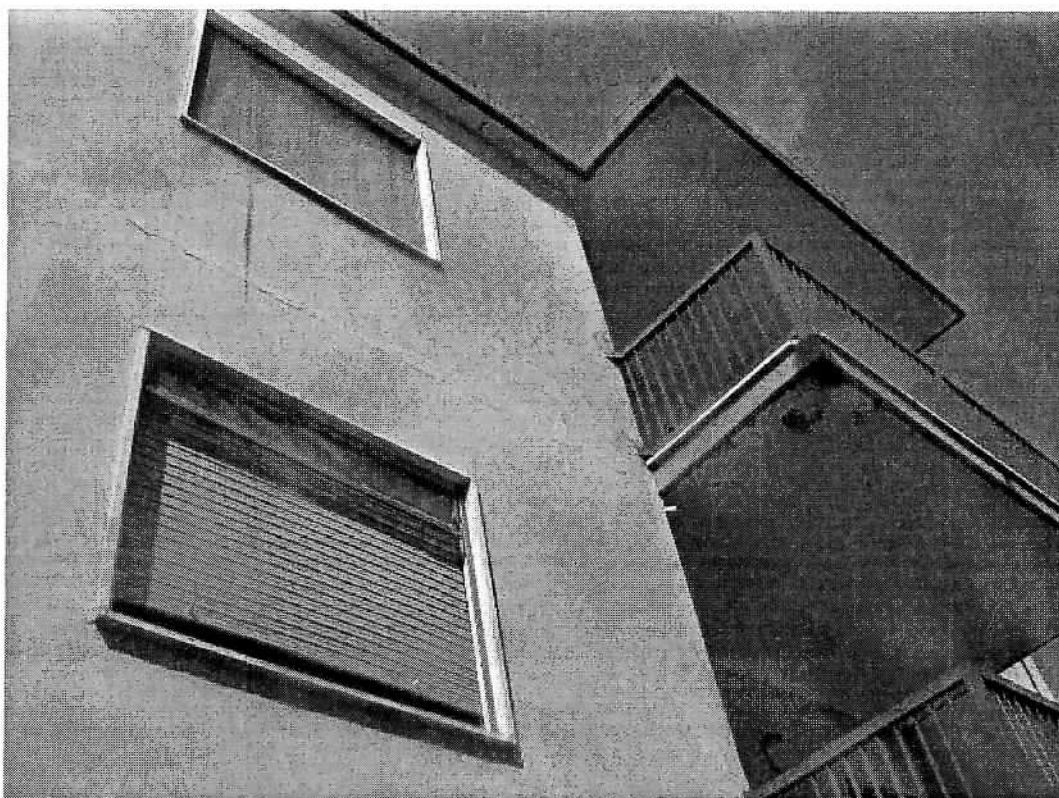


Foto n° 3 – Vista dell’immobile dal lato posteriore



Foto n° 4 – Vista dell'immobile dal lato posteriore

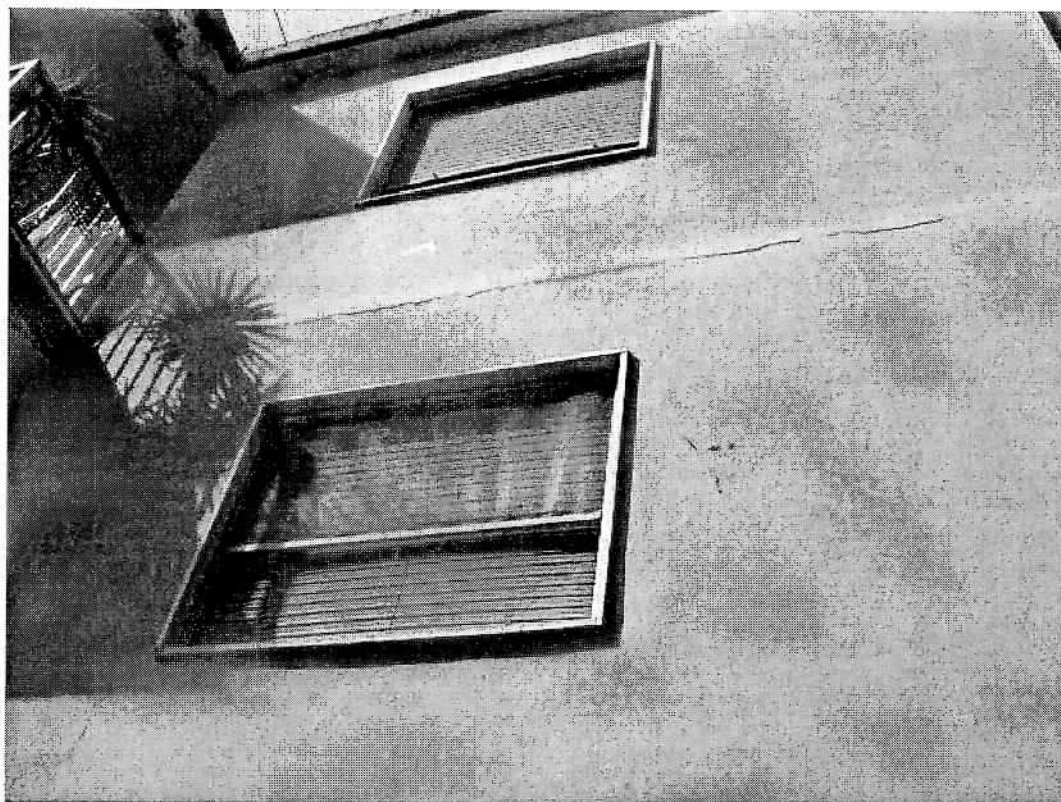


Foto n° 5 – Particolare delle lesioni trasversali per assestamento



Foto n° 6 – Particolare delle macchie di umidità dovute a infiltrazioni



Foto n° 7 – Particolare ingressi box auto

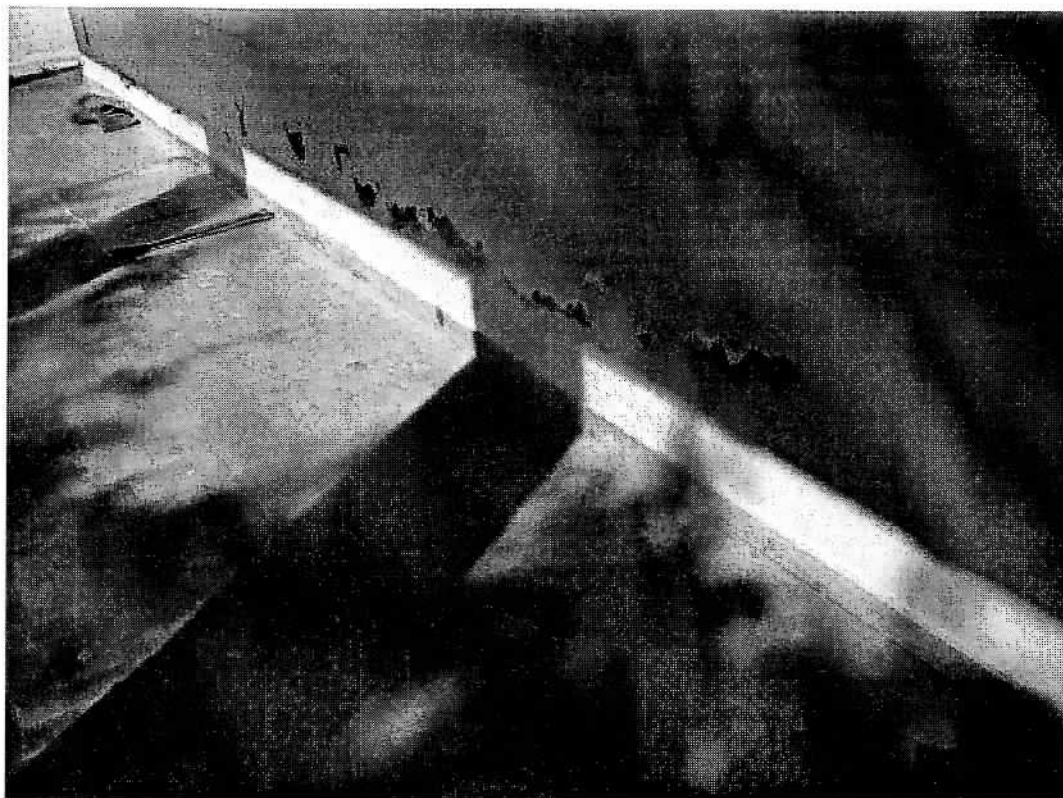


Foto n° 8 – Particolare delle macchie di umidità dovute a risalita per capillarità



Foto n° 9 – Particolare delle macchie di umidità sui pilastri porticato

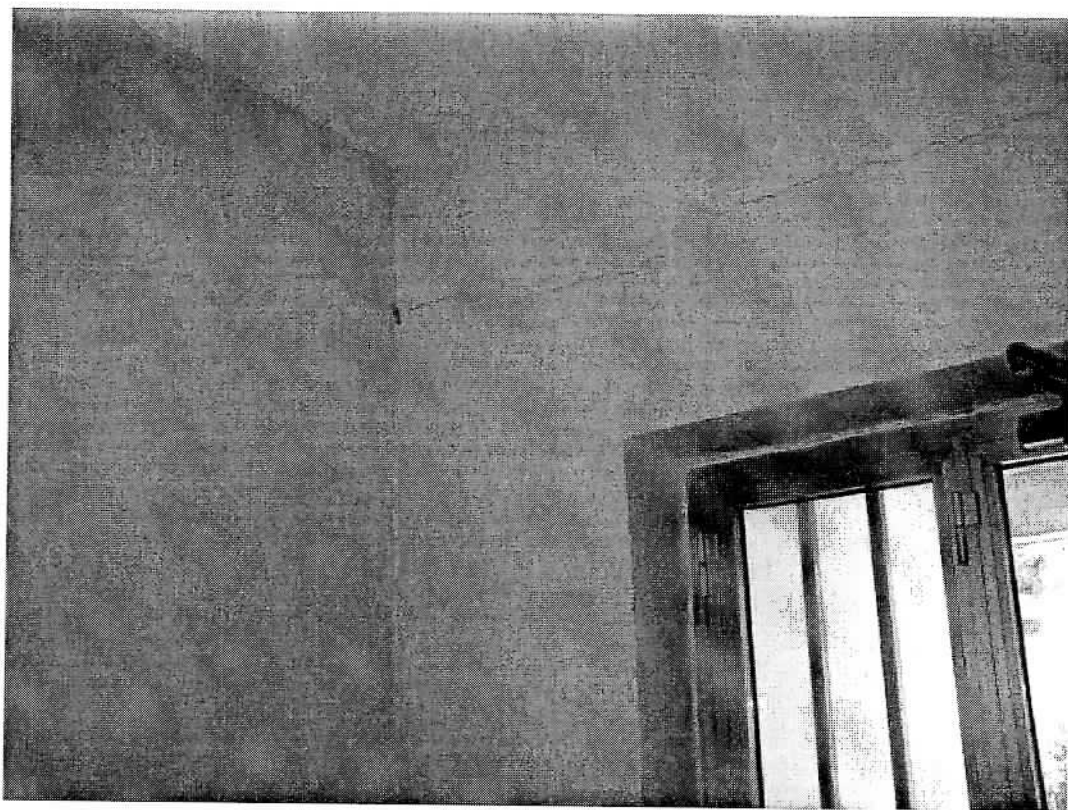


Foto n° 10 – Lesioni passanti della muratura